REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI CAGLIARI

II ^ Sezione Civile

Il Tribunale di Cagliari - Sezione Civile, in composizione monocratica nella persona del dott. Paolo Corso, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al **n. 2370** del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno **2006**, avente il seguente **OGGETTO: usucapione,**

promossa da

CONDOMINIO DI TORRE DELLE STELLE, in persona dell'amministratore *pro tempore* Diego Arca, rappresentato e difeso dall'avv.to Andrea Pubusa giusta procura speciale a margine dell'atto di costituzione, unitamente all'avv.to Gianfelice Pisano in virtù di procura a margine dell'atto di citazione, elettivamente domiciliato in Cagliari nello studio del primo difensore.

Attore

contro

IMMOBILIARE TORRE DELLE STELLE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (p. iva 03127110587), elettivamente domiciliata in Cagliari presso lo studio del difensore avv. Salvatore Moro, che la rappresenta e difende unitamente all'avv. Elio De Filippo in forza di procura speciale a margine della comparsa di costituzione del nuovo difensore.

Convenuta

All'udienza del 24.9.2012, assegnati i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche, la causa è stata rimessa a decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse dell'attore

Voglia il Tribunale:

accertare che la comunione denominata Condominio di Torre delle Stelle ha posseduto e possiede in modo pacifico, pubblico ed ininterrotto, fin dall'anno 1970 e comunque da oltre vent'anni, i seguenti lotti:

A) in agro del Comune di Maracalagonis,

in catasto terreni al f. 51 mappali 57, 462, 492, 493, 494, 495, 496, 519, 522, 523, 1158, 1150-2, al f. 50 mappali 50, 129 ex 30c

in catasto fabbricati al f. 50 mappale 616 e al f. 51 mappale 1149;

B) in Comune di Sinnai

in catasto terreni al f. 82 mappale 529 ex 35°.

Dichiarare pertanto il condominio di Torre delle Stelle attore unico proprietario a titolo originario dei lotti sud descritti, per intervenuta usucapione ultraventennale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1158 c.c.

Con liquidazione delle spese anche legali a carico della parte convenuta in caso di sua contestazione od opposizione.

Nell'interesse della convenuta

Il Tribunale, respinta ogni avversa difesa, eccezione o deduzione, respinga la domanda attrice perché infondata.

Con vittoria di spese e competenze del giudizio.

*****

FATTO E DIRITTO

Preliminarmente, seguendo l'ordine logico delle questioni sottoposte alla decisione del Tribunale, deve essere esaminata l'eccezione di difetto di legittimazione attiva dell'amministratore del condominio, sollevata tardivamente dalla società convenuta nella memoria istruttoria depositata il 5.4.2007, ma in ogni caso essendo questione rilevabile d'ufficio in quanto attinente alla regolare costituzione delle parti (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 5515 del 14/03/2006 Rv. 587271).

La questione è fondata.

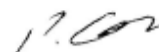
Deve in proposito essere richiamata la costante giurisprudenza della Suprema Corte, la quale ha più volte ribadito che, in tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 n. 4 cod. civ.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art.1131 comma primo cod. civ., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art.1136 stesso codice. Ove si tratti, invece, di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, la legittimazione dell'amministratore trova il suo fondamento soltanto nel mandato a lui conferito da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non anche nel predetto meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale - ad eccezione della (in tal caso equivalente) ipotesi di unanime deliberazione di tutti i condomini - atteso che il potere di estendere il dominio spettante ai singoli condomini in forza degli atti di acquisto delle singole proprietà è del tutto estraneo al meccanismo

deliberativo dell'assemblea condominiale e può essere conferito, pertanto, solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condomini interessati (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5147 del 03/04/2003 Rv. 561777).

Consegue che la legittimazione ad agire in giudizio dell'amministratore in caso di pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà, anche comune, può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito da ciascuno dei condomini al medesimo amministratore e non già - ad eccezione della equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini - nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazione processuale ex articolo 77 cod. proc. civ., presupponente peraltro quella sostanziale. Ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante - vizio rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità - comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti e della sentenza (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5862 del 13/03/2007 Rv. 595652).

La richiamata giurisprudenza della Suprema Corte è applicabile al caso di specie, essendo il Condominio attore soggetto alla disciplina di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c., in quanto l'amministratore - senza mandato conferitogli da ciascuno dei condomini e/o senza unanime positiva deliberazione assembleare di tutti i condomini - ha agito in rivendica per usucapione di aree comuni, proponendo un'azione esorbitante dai suoi poteri.

*****

La domanda attrice è comunque infondata nel merito.

Deve infatti essere richiamata la costante giurisprudenza della Suprema Corte, secondo cui colui che agisce per l'accertamento della proprietà di un bene a titolo originario ha l'onere di dimostrare i requisiti del possesso necessari per l'usucapione, tra i quali anche la durata del possesso medesimo per il periodo prescritto dalla legge, in applicazione della regola generale sull'onere probatorio fissata dall'art. 2697 cod. civ., in base al quale chi intende far valere un diritto in giudizio ha l'onere di provare i fatti costitutivi di esso (Cass. Sez. 2 Sentenza n. 12984 del 06/09/2002 Rv. 557289).

Nel caso di specie l'onere della prova non può ritenersi adempiuto.

Infatti, i capitoli di prova dedotti nell'interesse dell'attore nell'atto introduttivo sono stati ammessi dal giudice istruttore limitatamente ai punti nn. 3 e 4 con esclusione delle circostanze formulate, in violazione dell'art. 244 c.p.c., in modo generico od implicante valutazioni anche su istituti giuridici quale quello del possesso.

I testi indicati dall'attore (Lucio Piroddi, Antonio Ruzzo, Salvatore Loi, Antonio Manai) non sono stati in grado di individuare con precisione i mappali oggetto della domanda rendendo dichiarazioni del tutto generiche con riferimento alla zona dei campi sportivi e del club nautico, pertanto con affermazioni vaghe e non univocamente riferibili agli specifici terreni per cui è causa.

Dopo l'espletamento delle prove orali il condominio attore (che non ha depositato memorie istruttorie) si é costituito con un nuovo difensore ed ha richiesto al giudice istruttore il richiamo dei testi già esaminati e la produzione di nuovi documenti ma l'istanza è stata rigettata con

ordinanza in data 30.11.2009 in quanto tardiva ed irrituale - poiché l'istruttoria era stata espletata rivolgendo ai testi le domande (solo) sulla base dei capitoli di prova tempestivamente e correttamente dedotti dalla parte attrice, che per il resto è invece incorsa in decadenza non avendo provato il verificarsi di un impedimento ad essa non imputabile ai sensi del previgente art. 184 bis c.c. - e tale ordinanza deve essere confermata ed integralmente richiamata con riferimento ad analoga istanza di richiamo dei testi, formulata dalla parte attrice nel verbale di udienza di precisazione delle conclusioni.

Quanto alle dichiarazioni rese dall'amministratore Diego Arca in sede di interrogatorio formale dedottogli dalla parte convenuta, è evidente che esse non possano costituire elemento di prova dell'usucapione, essendo state rese dall'amministratore nell'interesse della parte attrice sulla base delle domande formulategli dalla controparte, ai sensi dell'art. 228 c.p.c., per provocarne la confessione.

Alla luce delle considerazioni che precedono si deve ritenere irrilevante la documentazione contenuta nel fascicolo di parte attrice, ed in particolare quella relativa al regolamento condominiale - che tra l'altro fa generico riferimento all'area destinata agli impianti sportivi ed al club nautico ma non specificamente ai mappali per cui è causa - in quanto trattasi di documento approvato dall'assemblea dei condomini, pertanto proviene dalla stessa parte attrice che ne rivendica la proprietà.

Pertanto, poiché non è stata raggiunta la piena prova del possesso *ad usucapionem* in capo all'odierno attore, sul quale grava l'onere di provare i fatti posti a fondamento dell'asserito diritto, la sua domanda deve essere rigettata.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria domanda, eccezione e deduzione:

1) rigetta la domanda proposta dall'attore;

2) condanna l'attore a rifondere alla convenuta le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro 4.800,00 per competenze oltre accessori come per legge.

Cagliari, 13.2.2013

Il giudice

dott. Paolo Corso

Il Cancelliere

Depositato in Cancelleria

il, 20 FEB. 2013

Il Cancelliere